



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

Avis délibéré
sur l'opération de construction d'une résidence hôtelière
et d'hébergements en co-living dans le cadre du projet de
réhabilitation de l'ancien parc d'attractions Mirapolis à
Courdimanche (95)

N° APJIF-2024-040
du 3/07/2024

Synthèse de l'avis

Le présent avis concerne le projet de construction d'une résidence hôtelière et d'hébergements, situé à Courdimanche (95), porté par la société en nom collectif (SNC) Cergy et son étude d'impact, datée d'avril 2024. Il est émis dans le cadre d'une procédure de permis de construire.

Le projet s'implante sur l'ancien site du parc d'attraction Mirapolis, d'une superficie cadastrale d'environ 30,6 ha, inauguré en mai 1987 et qui a fermé ses portes en octobre 1991. Le site est aujourd'hui en partie occupé par une communauté des gens du voyage. Le projet constitue la première phase (lot 1) d'une réhabilitation de l'ensemble du site et concerne près de dix hectares. Il prévoit l'installation de 150 modules d'hébergement touristique indépendants d'environ 25 m² (dits « cottages ») en location touristique (environ 900 couchages), neuf résidences mixtes en R+2 maximum accueillant 351 unités d'hébergements en co-living et trois ensembles de bâtiments neufs comprenant des espaces de co-working, de loisirs, de détente et de restauration. Le projet prévoit également l'aménagement d'un parking d'environ 300 places pour les automobiles des visiteurs et d'un local vélo de 102 places. 4 300 m² d'ombrières photovoltaïques seront installées au-dessus du parc de stationnement (pour une production d'environ 1 050 kWc¹). Au total, le projet prévoit la création d'environ 21 110 m² de surface de plancher.

L'opération a été soumise à fait l'objet d'une décision de soumission à évaluation environnementale du préfet de la région Île-de-France du 2 mai 2024 suite à un examen au cas par cas.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet concernent :

- les milieux naturels et la biodiversité ;
- la gestion de l'eau ;
- la pollution des sols et les risques technologiques ;
- les déplacements motorisés aux abords du site et les nuisances associées ;
- les consommations énergétiques et émissions de gaz à effet de serre.

L'Autorité environnementale recommande principalement de présenter une étude d'impact à l'échelle du projet d'ensemble de réaménagement du site, y compris la gestion des eaux pluviales et les incidences sur les continuités écologiques, en détaillant spécifiquement la première phase et ses incidences, le réaménagement du site constituant le projet au sens du code de l'environnement et la première phase une des composantes du projet.

L'Autorité environnementale a formulé l'ensemble de ses recommandations dans l'avis détaillé ci-après.

La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis, celle des sigles utilisés est en page 6. Il est par ailleurs rappelé au maître d'ouvrage la nécessité de transmettre un mémoire en réponse au présent avis.

1 Les kilowatts-crête (ou kWc) sont utilisés pour décrire la puissance nominale des installations solaires, qui serait atteinte dans des conditions idéales : 25°C pour les cellules photovoltaïques, une irradiation solaire d'un watt par mètre carré et un angle d'incidence de la lumière solaire pour une latitude de 35° nord en été.

Sommaire

Synthèse de l'avis.....	4
Sommaire.....	5
Préambule.....	6
Sigles utilisés.....	7
Avis détaillé.....	8
1. Présentation du projet.....	8
1.1. Contexte et présentation du projet.....	8
1.2. Modalités d'association du public en amont du projet.....	13
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale.....	13
2. L'évaluation environnementale.....	13
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	13
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	15
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	16
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....	17
3.1. Les milieux naturels et la biodiversité.....	17
3.2. La gestion de l'eau.....	21
3.3. La pollution des sols et les risques technologiques.....	23
3.4. Les déplacements motorisés aux abords du site et les nuisances associées.....	24
3.5. Les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre.....	28
4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....	29
ANNEXE.....	31
5. Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	32

Préambule

Le système européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes est fondé sur la [directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001](#) relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement² et sur la [directive modifiée 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011](#) relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

Conformément à ces directives un avis de l'autorité environnementale vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, plan ou programme.

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a été saisie par la communauté d'agglomération de Cergy Pontoise pour rendre un avis sur le projet de construction d'une résidence hôtelière et d'hébergements en co-living, porté par SNC Cergy, situé à Courdimanche (95) et sur son étude d'impact datée d'avril 2024.

Le projet est soumis à un examen au cas par cas en application de l'article R.122-2 du code de l'environnement (rubriques 30, 39 et 47 du tableau annexé à cet article). Il a fait l'objet d'une décision de soumission à évaluation environnementale du préfet de la région Île-de-France n° DRIEAT-SCDD-2024-072 du 2 mai 2024.

Cette saisine étant conforme au [I de l'article R. 122-6 du code de l'environnement](#) relatif à l'autorité environnementale compétente, il en a été accusé réception par le pôle d'appui à l'Autorité environnementale le 03 mai 2024. Conformément au [II de l'article R. 122-7 du code de l'environnement](#), l'avis doit être rendu dans le délai de deux mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions du III de l'article R. 122-7 du code de l'environnement, le pôle d'appui a consulté le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France le 14 mai 2024. Sa réponse du 30 mai 2024 est prise en compte dans le présent avis.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 26 juin 2024. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de construction d'une résidence hôtelière et d'hébergements en co-living.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport de Sabine SAINT-GERMAIN, coordonnatrice, après en avoir délibéré, l'Autorité environnementale rend l'avis qui suit.

Chacun des membres ayant délibéré atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

Il est rappelé que pour tous les projets soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il n'est donc ni

² L'environnement doit être compris au sens des directives communautaires sur l'évaluation environnementale. Il comprend notamment la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV, point I 4 de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).

favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son projet. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'autoriser ou non le projet.

Sigles utilisés

ARR	Analyse des risques résiduels
Basias	Base de données des anciens sites industriels et activités de service
Basol	Base de données recensant les sites et sols pollués
CACP	Communauté d'agglomération de Cergy Pontoise
Drieat	Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports
ECS	Eau chaude sanitaire
EnR	Énergie renouvelable
ENS	Espace naturel sensible
EQRS	Évaluation quantitative des risques sanitaires
ERC	Séquence « éviter-réduire-compenser »
GES	Gaz à effet de serre
Iota	Installations, ouvrages, travaux et activités
MGP	Métropole du Grand Paris
OMS	Organisation mondiale de la santé
PCAET	Plan climat air énergie territorial
PDUIF	Plan de déplacements urbains d'Île-de-France
PLU	Plan local d'urbanisme
PMR	Personnes à mobilité réduite
PNR	Parc naturel régional
PPBE	Plan de prévention du bruit dans l'environnement
RNR	Réserve naturelle régionale
SCoT	Schéma de cohérence territoriale
Sdage	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
Sdis	Service départemental d'incendie et de secours
SDP	Surface de plancher
Sdrif	Schéma directeur de la région Île-de-France
SIS	Secteur d'information sur les sols
SRCE	Schéma régional de cohérence écologique
Zac	Zone d'aménagement concerté
Znieff	Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

Avis détaillé

1. Présentation du projet

1.1. Contexte et présentation du projet

Le présent avis porte sur l'étude d'impact de l'opération de construction d'une résidence hôtelière et d'hébergements en co-living à Courdimanche (95). L'opération est localisée au nord de la commune de Courdimanche, à proximité de la limite communale de Cergy. Elle fait partie de la zone d'aménagement concerté (Zac) Sainte Apolline. Il s'agit de la première phase du projet de réhabilitation de l'ensemble de l'ancien site du parc d'attraction Mirapolis d'une superficie de 30,6 ha, créé en 1987, abandonné depuis 1991 et occupé depuis 2017 par une communauté des gens du voyage.

Le projet prend place sur l'ancien site du parc d'attraction Mirapolis. La première phase, ou « lot 1 », portée par SNC Cergy, prévoit la création sur une superficie de près de dix hectares de 150 modules d'hébergement touristique indépendants d'environ 25 m², dits « cottages »³, 351 unités d'hébergements en co-living⁴ ainsi que de trois ensembles de bâtiments neufs pour compléter l'offre d'hébergement.

3 Module d'hébergement autonome

4 Forme d'habitat structuré en espaces privés et en espaces partagés ou services.



Figure 1 : Localisation du projet (source : étude d'impact, p. 12)



Figure 2 : Localisation des lots 1 et 2 sur le site de l'ancien parc Mirapolis (Notice architecturale, p. 3)

■ Contexte et historique du projet

Le projet s'inscrit dans une démarche de développement de l'agglomération, à la fois de Courdimanche et de Cergy. Le site n'est plus entretenu depuis une trentaine d'années et y demeurent certaines des infrastructures de l'ancien parc d'attractions (fondations des équipements, voiries lourdes bétonnées et bitumées, bâches de

retenues d'eau non entretenue, etc). La quasi-totalité des superstructures ont été démolies, sauf un barrage dans le périmètre du lot 2 et sept bâtiments dans le lot 1, dont un local à usage de transformateur électrique, un bâtiment qui fait office de hangar, un bâtiment en arc de cercle (anciens commerces du parc semi-enterré) et un autre petit bâtiment en état de délabrement (cf notice architecturale p. 9 et 10).

Cet ancien site agricole initialement plat a été entièrement remodelé lors de la création du parc (buttes, plans d'eau) afin d'accueillir des activités et des espaces ludiques.



Figure 3 : Vues aériennes du Parc d'attraction Mirapolis en activité en 1990 (à gauche) et dans sa configuration actuelle après son démantèlement (à droite) (source : étude d'impact, p. 165)

■ Composantes de l'opération

La première phase prévoit l'installation de :

- 150 cottages indépendants en location touristique (environ 900 couchages), il s'agit de modules d'hébergement autonomes d'environ 25 m² ; ils arriveront sur le site entièrement finalisés et équipés pour quatre à six couchages possibles (pas d'intervention lourde sur site en phase travaux, si ce n'est la mise en place de fondations par pieux vissés et la réalisation de tranchées pour la mise en place des réseaux) ;
- neuf résidences mixtes en R+2 maximum accueillant 351 unités d'hébergements en co-living ; leur disposition sur le site est prévue sur la zone la plus imperméabilisée, aujourd'hui occupée par une communauté des gens du voyage ;
- trois ensembles de bâtiments neufs : le bâtiment « Ecla » d'environ 2 025 m² de surface de plancher⁵ (SDP) comprenant des espaces de co-working, de loisirs, de détente et de restauration, le bâtiment « Spa et Padel club » d'environ 2 108 m² de surface de plancher accueillant deux terrains de padel⁶ et un espace de bien-être (spa, hammam et sauna) et le bâtiment « Tiers-Lieu » d'environ 1 905 m² de SDP où il sera possible de trouver une halle gourmande, des installations de « Food truck » et un petit marché de produits locaux.

Au total, le projet (lot 1) prévoit la création d'environ 21 110 m² de SDP.

Seront également créés un parking d'environ 300 places de stationnement automobile pour les visiteurs (dont quinze places pour les personnes à mobilité réduite et seize places équipées de bornes de recharge de véhicules électriques) et un local vélo de 102 places. Environ 4 300 m² d'ombrières photovoltaïques seront installées au-dessus du parc de stationnement (pour une production d'environ 1 050 kWc).

5 La surface de plancher ne comprend ni les murs, ni les espaces de circulation (escaliers, ascenseurs...) ni les parkings.

6 Sport de raquette se jouant dans une enceinte fermée.



Figure 4 : Plan de masse du projet (source : étude d'impact, p. 184)

L'installation des cottages entraînera un nombre important d'abattage d'arbres (1 137 arbres supprimés et 898 autres conservés). Le maître d'ouvrage fait le choix de replanter densément ces espaces afin de recréer l'esprit du boisement naturel existant. Ce principe se retrouvera également dans les espaces entre les résidences mixtes et aux abords du parking, avec la plantation d'environ 2 200 arbres. Selon le dossier, le projet aura un bilan positif sur les surfaces perméables, avec 1 988 m² de surfaces perméables supplémentaires par rapport à l'état initial (p. 194⁷).

⁷ Sauf précision supplémentaire, les numéros de page renvoient à l'étude d'impact.



Figure 5 : Plan masse paysager et des plantations (source : étude d'impact, p. 195)



Figure 6 : Insertion du projet : vue depuis l'est du site (source : étude d'impact, p. 198)

Il est prévu que les travaux de cette première phase durent environ 15 mois (de janvier 2025 à avril 2026).

■ Cadre dans lequel s'inscrit le présent avis

L'avis de l'Autorité environnementale intervient dans le cadre de la procédure de permis de construire nécessaire à la réalisation du projet. Après un examen au cas par cas⁸, le préfet de la région Île-de-France DRIEAT-SCDD-2024-072 du 2 mai 2024 a considéré que le projet nécessitait une évaluation environnementale.

Le projet relève également d'une procédure de déclaration au titre de la législation sur l'eau (rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature des installations, ouvrages, travaux ou activités (Iota) susceptibles d'avoir un impact sur les milieux aquatiques et la ressource en eau) et une demande de dérogation espèces protégées.

⁸ En application de l'article R.122-2 du code de l'environnement (rubriques 30, 39^a, 41^a, 44^d et 47^b du tableau annexé à cet article)

1.2. Modalités d'association du public en amont du projet

Le dossier ne précise pas les modalités d'association du public en amont du projet.

Il indique néanmoins que des échanges et des réunions ont été tenues avec certaines administrations en amont du projet :

- une consultation du service départemental d'incendie et de secours (Sdis), afin de définir les niveaux d'établissements recevant du public et les recommandations en termes de sécurité incendie,
- des échanges avec la société française Trapil (qui exploite des réseaux de transport d'hydrocarbures liquides) permettant de découvrir la présence de trois canalisations d'hydrocarbures aux abords nord du site,
- des réunions avec la mairie de Courdimanche et l'agglomération de Cergy-Pontoise, afin de valider les grands principes du projet et d'aborder le sujet de compatibilité du projet avec le PLU de la commune.

(1) L'Autorité environnementale recommande de préciser les modalités d'association du public en amont du projet et d'indiquer comment elles ont été prises en compte dans la finalisation du projet.

1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet, qui porte sur la réhabilitation de l'ensemble de l'ancien parc d'attraction sont :

- les milieux naturels et la biodiversité ;
- la gestion de l'eau ;
- la pollution des sols et les risques technologiques ;
- les déplacements motorisés aux abords du site et les nuisances associées ;
- les consommations énergétiques et émissions de gaz à effet de serre.

2. L'évaluation environnementale

2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale

Le résumé non technique, dont l'objectif est de donner à un lecteur non spécialiste une vision synthétique de tous les sujets traités dans l'évaluation environnementale, constitue l'annexe n° 1 de l'étude d'impact et n'en est pas matériellement séparé. Pour en faciliter l'accès par le public, il devrait faire l'objet d'un document spécifique. Il reprend l'ensemble des thématiques abordées dans l'étude d'impact mais ne les aborde que pour la première phase du projet. Il conviendra donc de la reprendre à l'échelle du projet d'ensemble.

(2) L'Autorité environnementale recommande de présenter une étude d'impact à l'échelle de l'ensemble du projet de réhabilitation du parc d'attraction et d'en présenter le résumé non technique dans un document distinct, pour le rendre plus immédiatement accessible par le public.

Pour ce qui est de la première phase du projet, le contenu de l'étude d'impact répond dans l'ensemble aux prescriptions de l'article R.122-5 du code de l'environnement. Elle est de bonne qualité et bien illustrée ; la rédaction est claire et des synthèses permettent d'appréhender les principaux enjeux et impacts liés à l'opération de première phase. L'ensemble de la démarche d'évaluation environnementale - et notamment la séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC) - est présentée de manière structurée. L'Autorité environnementale remarque cependant que certaines mesures ERC sont insatisfaisantes. Par exemple, une seule mesure d'évitement est proposée concernant l'impact des travaux sur la biodiversité et les milieux naturels, alors que

l'opération va aboutir à l'abattage d'environ 1 140 arbres. S'agissant de la pollution des sols, l'étude d'impact renvoie à la réalisation d'études complémentaires : réalisation d'une nouvelle campagne de gaz du sol, d'une évaluation quantitative des risques sanitaires (EQRS), etc. Par conséquent, aucune mesure de gestion de la pollution n'est évoquée.

Des études spécifiques ont été menées, notamment sur le trafic, la biodiversité, les sols, la qualité de l'air, les nuisances sonores et sont jointes au dossier. Leurs conclusions sont présentées de façon satisfaisante dans l'étude d'impact. La prise en compte de l'environnement par la première phase du projet et encore davantage par le projet d'ensemble appelle cependant des remarques (cf. chapitre 3 du présent avis, « Analyse de la prise en compte de l'environnement »).

En revanche, l'étude d'impact ne précise pas les modalités de suivi des mesures ERC et leurs effets. Selon l'Autorité environnementale, il est nécessaire de définir des modalités précises de ce suivi, d'en assortir les indicateurs dotés de valeurs initiales et d'objectifs chiffrés, ainsi que d'un échéancier afin de pouvoir mettre en place des mesures correctives en l'absence de résultats satisfaisants.

(3) L'Autorité environnementale recommande de :

- définir les modalités de suivi des effets des mesures ERC sur l'environnement et la santé humaine, en les assortissant de valeurs initiales et de valeurs cibles, ainsi que de mesures correctives à mettre en œuvre en cas d'écart ;
- compléter le dossier par les études complémentaires annoncées concernant la pollution des sols.

Comme évoqué dès la présentation du projet, l'Autorité environnementale souligne que la superficie de 9,6 ha indiquée dans la demande de SNC Cergy correspond au premier lot d'un projet d'aménagement plus étendu, dont les caractéristiques ne sont pas présentées dans l'étude d'impact. Le lot 1 ne représente ainsi qu'une partie de la parcelle EZ03 d'une trentaine d'hectares sur laquelle il est implanté et résulte d'un découpage théorique qui n'est pas cohérent avec les fonctionnalités de l'aménagement touristique. Ainsi, la pièce « PC 2 - Plan de masse » du permis de construire indique le périmètre d'un deuxième lot « Lot n° 2 » sur la parcelle EZ03 (voir figures 2 et 7).

D'ailleurs, dans des échanges précédents avec les services de l'État, le maître d'ouvrage a indiqué son intention d'aménager un deuxième lot dans la même parcelle. En outre, le périmètre annoncé dans le dossier exclut le plan d'eau qui devra servir de bassin de rétention pour les eaux pluviales venant des surfaces réaménagées du lot 1. Par conséquent, l'évaluation des impacts potentiels de l'ensemble du projet (l'ensemble de l'aménagement du parc d'attraction) prévu sur la parcelle EZ03 doit être intégrée à l'étude d'impact, conformément à l'article L. 122-1 du code de l'environnement qui prévoit que « *Lorsqu'un projet est constitué de plusieurs travaux, installations, ouvrages ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, il doit être appréhendé dans son ensemble, y compris en cas de fractionnement dans le temps et dans l'espace et en cas de multiplicité de maîtres d'ouvrage, afin que ses incidences sur l'environnement soient évaluées dans leur globalité* ».

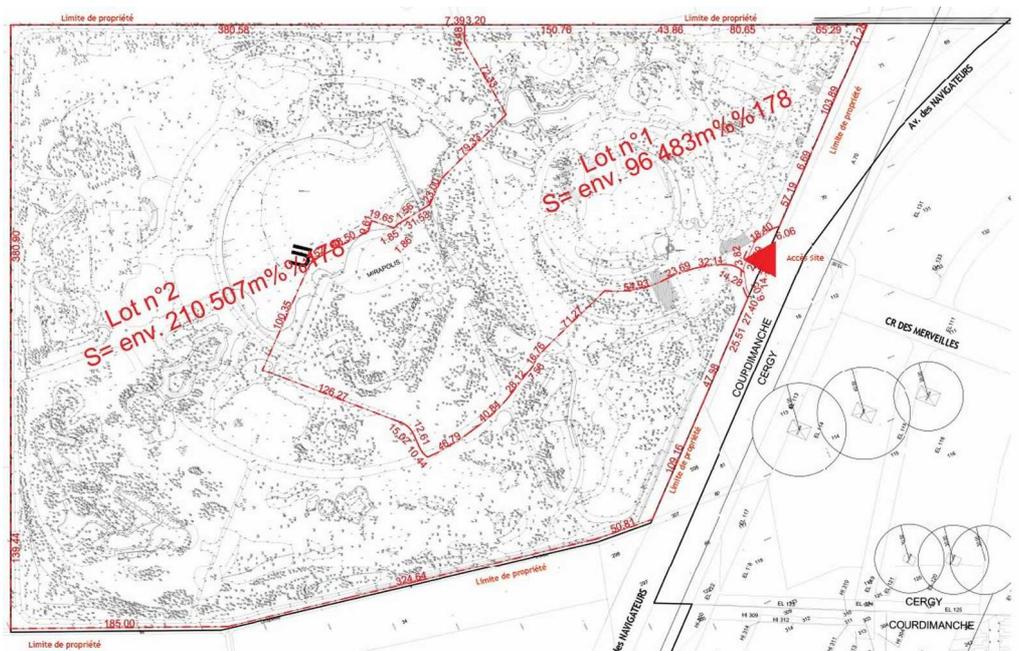


Figure 7 : Périmètre des lots 1 et 2 sur la parcelle EZ03 (source : PC2 - Plan masse, p. 2)

(4) L'Autorité environnementale recommande de compléter le dossier en indiquant les caractéristiques du projet d'ensemble du réaménagement et en prenant en considération l'impact de l'ensemble des composantes et étapes nécessaires à la réalisation du projet global (lot 1 et 2) conformément à l'article L.122-1 du code de l'environnement.

2.2. Articulation avec les documents de planification existants

Dans la partie relative à l'état initial de l'environnement, l'étude d'impact présente les différents documents de planification s'imposant au projet :

- le schéma directeur de la Région Île-de-France (Sdrif) approuvé le 27 décembre 2013 ;
- le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la Métropole du Grand Paris, approuvé le 13 juillet 2023 ;
- le plan des déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF) approuvé le 19 juin 2014 ;
- le plan climat air énergie territorial de la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise (PCAET CACP) adopté le 1^{er} octobre 2018 ;
- le schéma régional climat air énergie (SRCAE) d'Île-de-France approuvé le 23 novembre 2012 ;
- le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Île-de-France approuvé le 26 septembre 2013 ;
- le plan de prévention du bruit de l'environnement (PPBE) du Val-d'Oise 2018-2023 approuvé le 20 décembre 2022 ;
- le plan local d'urbanisme communal (PLU) de Courdimanche approuvé le 30 septembre 2004.

Le dossier se limite à lister les grandes orientations et objectifs de chaque document de planification. La compatibilité du projet avec le Sdage et le SRCE est démontrée succinctement au sein de l'annexe 15 relative à la loi sur l'eau (p. 2308 et 2312, étude d'impact).

Le dossier se contente d'indiquer que le projet est compatible avec le PLU de Courdimanche, car il s'implante dans une zone UI. Il s'agit d'une « zone urbaine spécialisée », d'aspect verdoyant, affectée aux constructions, aux équipements et aux installations de loisirs, dans la perspective d'une conversion de l'ancien parc d'attractions Mirapolis. Il ne précise pas si le projet respecte l'ensemble des règles d'urbanisme du règlement de cette zone.

Le dossier indique que le SCoT de la Métropole du Grand Paris est en cours d'élaboration et ne propose donc aucune analyse de compatibilité avec le projet, alors que le document a été approuvé le 13 juillet 2023. Le dossier doit donc être mis à jour.

De plus, au regard des enjeux d'émissions de gaz à effet de serre (GES) et des consommations énergétiques d'un projet d'aménagement de ce type, il conviendrait d'étudier la manière dont il intègre et décline les objectifs du plan climat air énergie territorial (PCAET) de la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise (réduction de 40 % des émissions de gaz à effet de serre en 2030, réduction de 20 % de sa consommation en énergie finale d'ici 2030 et de 50 % à l'horizon 2050 et augmentation de 27 % en 2030 de la part de la consommation énergétique couverte par des énergies renouvelables).

(5) L'Autorité environnementale recommande d'étayer l'analyse de l'articulation du projet avec le schéma de cohérence territoriale de la Métropole du Grand Paris, le plan climat air énergie de Cergy-Pontoise et le PLU de la commune de Courdimanche.

2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

L'article R.122-5 du code de l'environnement indique que l'étude d'impact doit présenter « une esquisse des principales solutions de substitution examinées par le pétitionnaire ou le maître d'ouvrage et les raisons pour lesquelles, eu égard aux effets sur l'environnement ou la santé humaine, le projet présenté a été retenu ».

■ Solutions de substitution raisonnables

L'étude d'impact contient un chapitre « Solutions de substitution raisonnables étudiées ». Le dossier présente trois variantes de l'opération qui constituent en réalité une évolution de la programmation du projet, afin de limiter notamment « les impacts en termes de consommation d'espaces naturels et d'emprise au sol » (p. 212) : le terrain d'assiette en a été réduit, passant d'environ quinze à un peu moins de dix hectares, le nombre de résidences mixtes a été limité, passant de 38 à 9, les bâtiments dédiés aux activités ont été regroupés dans l'objectif de proposer une urbanisation plus « compacte » et moins « consommatrice » d'espaces verts et l'implantation des cottages a été étudiée pour limiter autant que possible l'abattage d'arbres.

L'Autorité environnementale note que l'évolution de l'opération au cours du temps traduit la prise en compte de certaines incidences potentielles (consommation d'espace notamment). Néanmoins, la présentation est uniquement chronologique et n'expose pas les raisons de l'abandon des variantes successives. La comparaison des différentes solutions par une analyse multi-critères permettrait de rendre compte des choix opérés et de leur justification. De plus, l'Autorité environnementale rappelle que les évolutions à la marge d'une opération ou d'un projet, sous forme de variantes, ne répondent pas à l'exigence de présenter des solutions de substitution au projet retenu. Pour l'Autorité environnementale, les caractéristiques du projet retenu doivent être justifiées au regard de leurs incidences potentielles sur les enjeux environnementaux et sanitaires identifiés. Elle observe enfin que la variante finalement choisie pour l'opération consiste notamment à aménager des secteurs pourtant identifiés comme présentant le plus d'enjeux dans l'étude d'impact (boisements rudéraux).

(6) L'Autorité environnementale recommande de :

- **présenter des solutions de substitution raisonnables à celle qui a été retenue pour l'opération et leur analyse comparative multicritères au regard de leurs enjeux environnementaux et sanitaires ;**
- **expliquer en quoi les choix retenus, et notamment l'aménagement de secteurs identifiés par l'étude d'impact comme à forts enjeux, permettent de concevoir une opération de moindre impact environnemental**

■ Justification du projet

Selon le dossier, l'opération retenue permet de :

- limiter l'imperméabilisation : en effet les bâtiments d'activité ainsi que les résidences mixtes se trouvent sur des espaces déjà imperméabilisés (en lien avec les vestiges des fondations et voiries de l'ancien Parc Mirapolis, restées en place), les cottages sont installés sur des fondations par pieux vissés (pas de dallage). Selon le dossier, le projet aura ainsi un solde positif de 1 988 m² de surfaces perméables par rapport à l'état initial ;
- conserver un corridor écologique arboré et arbustif : l'implantation des cottages en partie nord du site est pensée de façon à ne pas être trop proche du corridor écologique de déplacement des chiroptères ;
- « limiter » les places de stationnement automobile et favoriser les modes de déplacements alternatifs au sein du site (mise en place d'un local vélo).

L'étude d'impact justifie l'opération par l'opportunité de requalifier et de mettre en sécurité un espace laissé à l'abandon depuis plusieurs décennies. Cependant, le projet aurait des conséquences majeures puisqu'il impliquerait d'organiser le relogement et l'accompagnement de plusieurs centaines de membres de la communauté des gens du voyage qui y sont installés de longue date. L'Autorité environnementale rappelle la jurisprudence de la Cour européenne des droits de l'homme (CEDH) selon laquelle une telle mesure d'expulsion doit être proportionnée au regard du droit au respect de leur vie privée et familiale et de leur domicile en application de l'article 8 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales⁹. Or, le dossier n'indique pas si des discussions ont eu lieu avec des représentants de la communauté occupant le terrain et que des solutions de relogement leur ont été présentées. L'étude d'impact devra préciser les solutions et les terrains prévus pour le relogement des gens du voyage. Leur relogement constitue en effet une composante du projet d'ensemble.

(7) L'Autorité environnementale recommande de préciser les solutions et les terrains prévus pour le relogement des gens du voyage, leur relogement étant une composante du projet d'ensemble.

3. Analyse de la prise en compte de l'environnement

3.1. Les milieux naturels et la biodiversité

■ État initial de l'environnement

L'aire d'étude est localisée en limite de la zone urbaine de Courdimanche, à la frontière entre un paysage urbain et agricole. Elle n'est concernée directement par aucun zonage réglementaire. En effet, le site se trouve à une douzaine de kilomètres du site Natura 2000 « Sites à chiroptères du Vexin français », à deux kilomètres de la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique¹⁰ (Znieff) de type I « Carrière de Saillancourt » et trois kilomètres de la Znieff de type II « Forêt de l'Hautil », à deux cents mètres du parc naturel régional (PNR) du « Vexin français », à un kilomètre et demi de l'espace naturel sensible (ENS) du « Marais de Boissy-Montgeroult » et à moins de cinq kilomètres de la réserve naturelle régionale (RNR) du « Site géologique de Vigny-Longuesse ». Le dossier indique que « les zones d'inventaire et de protection situées dans un rayon de 5 km autour de l'aire d'étude ne présentent pas de lien fonctionnel particulier avec cette dernière » (p. 42). De plus, le SRCE n'identifie pas l'aire d'étude comme un corridor écologique et n'inscrit pas le site dans un continuum de réseau écologique.

⁹ CEDH, Winterstein 17 octobre 2013, requête n° 27013/07.

¹⁰ L'inventaire des zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (Znieff) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue deux types de Znieff : les Znieff de type I : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ; les Znieff de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

L'opération se situe sur un terrain en friche depuis plusieurs décennies, jamais entretenu depuis la fermeture de Mirapolis. Les zones arborées et arbustives se sont ainsi fortement densifiées. Une collecte des données sur les habitats, les espèces végétales et faunistiques ainsi qu'un inventaire sur site (visites en mai, juin, juillet, août, septembre et décembre 2022 et en juin 2023) ont été réalisés sur l'ensemble de la zone d'étude correspondant à la parcelle EZ03 (un peu plus de trente hectares correspondant à l'aire d'étude du projet d'ensemble). Une évaluation des incidences précises a été réalisée sur l'emprise de l'opération (lot 1).



Les expertises floristiques réalisées ont permis l'identification de dix habitats sur l'aire d'étude globale, dont sept au sein de l'emprise du lot 1. Le principal habitat identifié est un boisement rudéral composé principalement d'Érables, associés à une très faible typicité du sous-bois (majoritairement des ronces, du Lierre grimpant et du Gaillet gratteron).

Figure 8 : Habitats présents sur l'emprise du projet du lot 1 (source : étude d'impact, p. 53)

Au total, 189 espèces végétales ont été identifiées à l'échelle du site du projet d'ensemble (parcelle EZ03), dont quatre espèces considérées comme « peu fréquentes » en Île-de-France (sur liste rouge de la région Île-de-France) (une espèce considérée comme « Très rare » : l'Osier pourpre et trois espèces considérées comme « Assez rare » : le Polypode vulgaire, le Poirier cultivé et le Rorippe des forêts) et quatre espèces exotiques envahissantes.

Concernant la faune, 39 espèces protégées ont été recensées sur l'aire d'étude du projet d'ensemble, dont 19 oiseaux nicheurs, trois amphibiens, quinze chauves-souris dont cinq en gîte potentiel, un reptile et un mammifère terrestre. Les enjeux spécifiques recensés sur l'emprise du lot 1 concernent :

- trois espèces d'oiseaux : Accenteur mouchet, Mésange à longue queue (enjeu « Moyen »), Hirondelle rustique (enjeu « Assez fort ») ;
- quatre espèces de chiroptères : Noctule commune, Pipistrelle commune, Pipistrelle de Nathusius (niveau d'enjeu « Moyen ») et Murin de Daubenton (niveau d'enjeu « Fort »), dont l'aire d'étude constitue un territoire de chasse, un axe de déplacement ainsi qu'un site de repos, de possible reproduction ou d'hibernation pour les chiroptères au niveau des arbres gîtes.

Les enjeux fonctionnels concernent :

- les formations ligneuses : pour leurs capacités d'accueil, de repos et de nutrition, ainsi que pour leurs rôles dans les corridors écologiques locaux et le déplacement des espèces ;
- le bâti, qui accueille une population d'hirondelles rustiques en reproduction.



Figure 9 : Synthèse des enjeux écologiques sur les emprises du lot 1
(source : étude d'impact, p. 550)

Pour l'Autorité environnementale, les fonctions de continuités écologiques du site ne sont que très insuffisamment étudiées. En effet, les formations ligneuses sont rares dans un contexte agricole et urbain. Certaines espèces peuvent donc les utiliser dans leur déplacement comme aires de repos et de nutrition. En l'état, le projet d'aménagement global prévu viendrait dégrader la qualité et les fonctionnalités de la mosaïque écologique existante (abattage de plus de mille arbres, augmentation de la fréquentation du site).

(8) L'Autorité environnementale recommande de reprendre l'analyse des fonctionnalités écologiques du site en tenant compte des enjeux relatifs à la présence d'habitats naturels à enjeu.

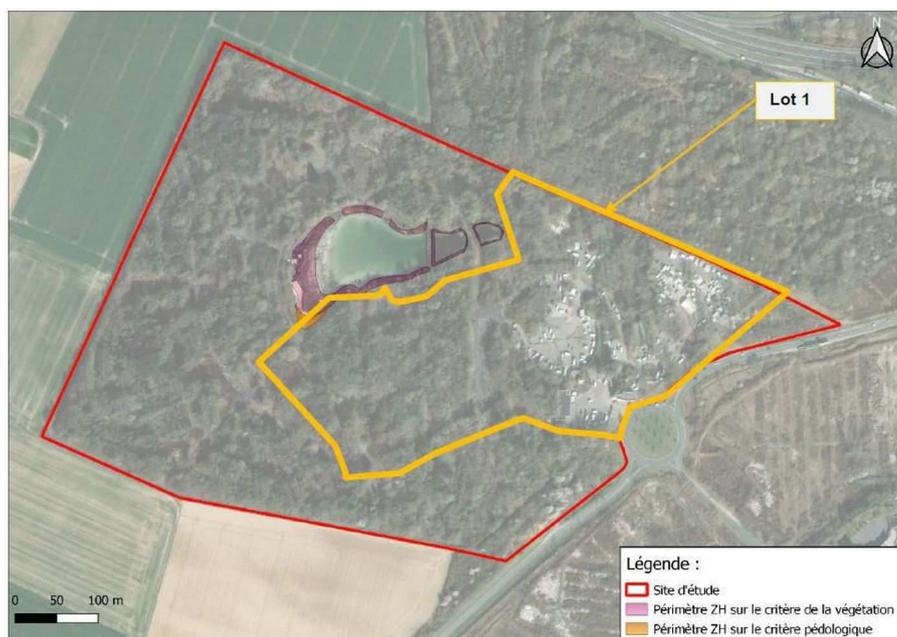


Figure 10 : Périmètres des zones humides sur l'aire d'étude globale (critère de la végétation et pédologique) (source : étude d'impact, p. 74)

Le site du projet est susceptible d'accueillir des zones humides. En effet, d'après la cartographie mise à disposition du public par la Driat Île-de-France, le site de l'opération se situe dans une enveloppe d'alerte à moyenne probabilité de présence de zones humides, de classe B (probabilité importante de zones humides, mais le caractère humide et les limites restent à vérifier et à préciser).

Un diagnostic a été réalisé à l'échelle de l'ensemble du projet. Il conclut à l'existence de grève exondée, habitat qui possède un statut de zone humide selon le tableau B de l'Annexe II de l'arrêté du 24 juin 2008. La totalité de cette zone représente une superficie de 5 400 m² à l'échelle de l'aire d'étude du projet d'ensemble. De plus, une zone de 450 m² a présenté des traces d'hydromorphies faibles à modérées permettant de les associer à une

catégorie typique de zone humide (voir figure 10). L'étude sur les zones humides doit être complétée. Les essais pédologiques ont été réalisés en juin 2023 alors que pour bien apprécier l'hydromorphie des sols elles auraient dû intervenir à la fin de l'hiver et au début du printemps.

Le dossier indique toutefois que, « conformément à l'article R. 211-108 du code de l'environnement, les zones humides entourant les plans d'eau, identifiées par les critères pédologiques et de végétation, sont réglementairement exclues en raison de la fonction de gestion des eaux pluviales des bassins existants. En effet, le bassin est un ouvrage de gestion des eaux pluviales de l'ancien Parc d'attractions » (p. 74).

Pour l'Autorité environnementale, eu égard à sa biodiversité et à l'habitat qu'elle offre, la zone humide de 450 m² doit tout de même être prise en compte au sein de l'évaluation environnementale et les incidences de l'opération sur cette zone doivent être analysés. L'étude d'impact indique que « l'aménagement de la berge du plan d'eau dans le cadre de projet de l'ancien parc Mirapolis permettra de créer de la zone humide de meilleure qualité écologique intégrée à l'aménagement des berges » (p. 289). Cependant le dossier n'explique pas comment ce résultat sera obtenu.

(9) L'Autorité environnementale recommande de :

- compléter le diagnostic sur l'identification de zones humides en réalisant les essais pédologiques au cours d'une période permettant une bonne appréciation de l'hydromorphie des sols,
- définir des mesures d'évitement, de réduction et, à défaut, de compensation adaptées, permettant de limiter les impacts de l'opération sur la zone humide de 450 m² présente aux abords du lot 1.

■ Incidences du projet et mesures associées

Le projet de construction d'une résidence hôtelière et d'hébergements engendre plus largement une artificialisation du site et des incidences sur les habitats naturels, la faune et la flore liées aux activités anthropiques (travaux et exploitation du site). D'après le dossier, les enjeux relatifs à la biodiversité ont été intégrés dès la conception du projet, avec une démarche d'évitement des zones à plus forts enjeux concernant les espèces de chiroptères. Le plan de masse de l'opération a été retravaillé en phase de conception du projet afin de préserver un corridor écologique arboré et arbustif. Ainsi, l'implantation des cottages en partie nord est pensée de façon à ne pas être trop proche du corridor de sortie de gîte des chiroptères, situé entre le barrage en dehors de l'emprise du lot 1 et la forêt au nord de l'aire d'étude (voir figure 10). Le choix de réaliser des cottages sur pieux vissés est également présenté comme une mesure visant à limiter l'imperméabilisation des sols.

Toutefois, les changements d'usage des espaces naturels du secteur occasionnés par l'opération, s'agissant notamment de la fréquentation par les usagers du site et des incidences qu'elle peut provoquer n'ont pas été pris en compte. L'analyse des incidences du projet sur la biodiversité du site et les continuités écologiques est donc nettement insuffisante et doit être revue.

De plus, l'Autorité environnementale remarque que le dossier qualifie les incidences de la première phase du projet sur les habitats et la flore comme négligeables, alors que l'aménagement du lot 1 nécessite un défrichage comprenant l'abattage de plus de mille arbres. Ces suppressions concernent les boisements rudéraux du site et notamment ceux de la zone sud qui sont susceptibles d'accueillir des gîtes de chiroptères (enjeu « fort »). Aucune mesure d'évitement n'est proposée dans ce cadre.



Figure 11 : Photographie d'une Hironde rustique (source : Inventaire national du patrimoine naturel)

L'exploitant a déposé un dossier de dérogation à l'interdiction de destruction de spécimens d'espèces protégées et de leurs habitats concernant l'Hirondelle rustique. Deux couples nicheurs certains et un troisième couple possible ont été identifiés au cours de l'inventaire et sont présents dans les anciens bâtiments du parc. L'ensemble de ces bâtiments vont être détruits dans le cadre des travaux, ce qui entraîne un risque de destruction d'individu, de perte de son habitat de reproduction et de dérangement en phase travaux. Pour compenser ces incidences fortes le dossier envisage la mise en place d'aménagement en faveur

de l'Hirondelle rustique. Le maître d'ouvrage prévoit d'organiser un suivi des effets de cette mesure pendant

une période de trente ans (indicateur d'efficacité : présence des couples nicheurs dans le préau à Hirondelle rustique). Toutefois l'efficacité de cette mesure n'est pas démontrée dans le dossier.

(10) L'Autorité environnementale recommande :

- d'analyser les incidences susceptibles d'être occasionnées par le projet en général et l'opération en particulier sur les continuités écologiques, en tenant compte des usages projetés sur le site et notamment de sa fréquentation humaine ;
- de définir des mesures d'évitement, de réduction et, à défaut, de compensation adaptées, en reconsidérant l'implantation de constructions et la réalisation d'aménagements dans les secteurs pourtant identifiés comme présentant de forts enjeux écologiques (boisements rudéraux, anciens bâtiments du parc Mirapolis).

Les phases de travaux prévues seront potentiellement génératrices d'incidences sur la biodiversité : destruction ou atteinte aux habitats et espèces, pollution accidentelle, nuisances (bruit, lumière), perturbation des déplacements d'espèces animales. Des mesures d'évitement et réduction sont prévues dans le cadre du projet : adaptation du calendrier d'intervention vis-à-vis de la faune, abattage doux des arbres constituant des gîtes potentiels pour les chauves-souris, choix d'un bâti modulaire pour limiter les nuisances de chantier, mise en œuvre de modalités de prévention des pollutions et de gestion des espèces invasives, limitation de l'emprise du chantier et de la circulation des engins au strict nécessaire, mise en place d'une pêche de sauvegarde des amphibiens et pose d'une barrière à amphibiens pour les travaux du point d'eau.

L'étude écologique considère, sans jamais l'argumenter sur la base de données robustes, que la mise en œuvre de ces mesures sera suffisante pour qualifier l'essentiel des incidences résiduelles de « négligeables » (p. 242).

(11) L'Autorité environnementale recommande de mieux justifier les incidences résiduelles de l'opération et du projet sur l'environnement.

Les incidences engendrées par l'aménagement du site (abattage de 1 137 arbres) nécessitent la mise en œuvre de mesures de réduction et de compensation. L'opération prévoit ainsi la conservation de 898 arbres et la plantation de 2 195 arbres composés d'arbres tiges (Micocoulier de Provence, Lilas de perse, Frêne à fleurs, Chêne rouvre), de cépées (Virgilier jaune, chêne blanc, etc), d'arbres fruitiers (Reinette clochard, Doyenne de Comice). L'Autorité environnementale constate que la mesure compensatoire concernant les surfaces défrichées ne semble pas se fonder sur une recherche d'équivalence fonctionnelle en vue de démontrer qu'il n'y a pas de perte nette de biodiversité. Le maître d'ouvrage pourra utilement s'appuyer pour conduire sa démarche d'évitement, de réduction, et, à défaut, de compensation (ERC) sur le guide présentant l'approche standardisée du dimensionnement de la compensation écologique¹¹ publié par le Commissariat général au développement durable du ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires.

(12) L'Autorité environnementale recommande de reconsidérer les mesures compensatoires sur la base d'un argumentaire robuste et s'appuyant sur l'approche standardisée de la compensation écologique en vue de démontrer l'absence de perte nette de biodiversité.

3.2. La gestion de l'eau

■ Le ruissellement des eaux pluviales

La zone d'étude appartient au bassin versant de la Seine. Elle n'est traversée par aucun cours d'eau, mais comprend un plan d'eau sur bache en son centre. Ce bassin, équipé d'un barrage de cinq mètres de haut, est alimenté en eau par la pluviométrie et par des apports artificiels (eau potable). En période estivale, le bassin est

¹¹ [Approche standardisée du dimensionnement de la compensation écologique](#)

soumis à une forte fluctuation du niveau de l'eau. Il s'agissait d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales lors de l'exploitation du Parc d'attractions Mirapolis.

Le projet n'induit pas d'imperméabilisation supplémentaire par rapport à la situation actuelle. Une étude de gestion des eaux pluviales a tout de même été réalisée sur le lot 1. La gestion des eaux pluviales du parking automobile se fera séparément du reste, pour une pluie de une période de retour de trente ans. Le parking, d'une superficie de 8 675 m², sera traité en surface perméable avec infiltration et chaussée drainante.

Le reste de la parcelle du lot 1 est géré en deux sous-bassins versants : le bassin versant 1-1 (BV lot 1-1) ayant comme exutoire l'aval du barrage et le bassin versant 1-2 (BV lot 1-2) ayant comme exutoire l'amont du barrage (voir figure 12). Le plan d'eau amont du barrage existant est en mesure de gérer les ruissellements du BV Lot 1-2, pour une pluie de période de retour trentennale.

Pour les ruissellements provenant du bassin versant du lot 1-1, le volume à gérer est d'environ 3 080 m³. Cependant, le plan d'eau en aval du barrage a une capacité de seulement 1 410 m³, ce qui le rend incapable de gérer la totalité de ces ruissellements, soit environ 46 % du volume à gérer. Le projet prévoit la mise en place d'une pompe de relevage, ayant un débit de 90 m³/h, permettant de vider le volume excédentaire en moins de 24 heures dans le lac en amont.



Figure 12 : Localisation des bassins versants du lot 1 (BV lot 1-1 et BV lot 1-2) et des aménagements pour la gestion des eaux pluviales par bassin versant amont du lot 1 (source : étude d'impact, p. 1822)

Le dossier indique que les eaux pluviales des bassins versants amont du lot 1 seront déviées ou retenues par la mise en place d'un merlon et d'un fossé de déviation (voir figure 12). L'Autorité environnementale indique que ces installations ne doivent pas créer un volume excessif d'eaux pluviales à gérer en vue de l'aménagement du lot 2. Il est donc nécessaire de s'assurer que les aménagements de gestion des eaux pluviales prévues sur le lot 2 seront en mesure de gérer ce volume d'eau supplémentaire.

En outre, l'Autorité environnementale indique que l'évaluation environnementale doit intégrer l'ensemble des ouvrages de gestion des eaux pluviales du périmètre du projet d'ensemble.

Les risques liés à la rupture du barrage doivent être précisés au sein de l'étude d'impact en tenant compte des capacités et des risques de défaillance des différents ouvrages et de l'apport de l'ensemble des eaux pluviales. L'étude devra également indiquer les mesures qu'il convient d'envisager pour remédier à ces risques.

(13) L'Autorité environnementale recommande de :

- reconsidérer le périmètre du projet en prenant en compte les ouvrages de gestion des eaux pluviales et les caractéristiques de l'aménagement du projet d'ensemble afin de déterminer une gestion des eaux pluviales cohérente sur l'ensemble de la parcelle ;
- préciser les risques liés à la rupture du barrage ainsi qu'à la défaillance des différents ouvrages et indiquer les mesures envisagées pour y faire face.

■ Eaux usées et eau potable

L'aménagement du lot 1 prévoit la création de 150 cottages, 351 unités de co-living et trois autres bâtiments accueillant du public. Le dossier indique qu'en considérant une consommation d'eau potable de 200 litres par jour et par habitant (l/j/hab) pour les cottages et les résidences mixtes et 50 l/j/hab pour les trois autres bâtiments, l'aménagement du lot 1 engendrera une augmentation des consommations d'eau potable de 254 m³/j soit 92 800 m³/an (p. 280). En l'état, le dossier ne précise pas que le débit supplémentaire peut être fourni par les réseaux de distribution existants.

L'étude d'impact n'explique pas et ne documente pas la mise en œuvre de mesures de sobriété des usages et d'économie de la ressource en eau.

Le volume des eaux usées résultant de l'aménagement n'est pas estimé. Elles seront acheminées vers la station d'épuration de Neuville-sur-Oise via Jouy-le-Moutier. Le dossier n'indique pas si cette station d'épuration est en mesure de traiter les eaux usées du projet ni même de l'opération. Le traitement des eaux usées et la fourniture en eau potable participent du projet et les modalités de fourniture et de traitement doivent en conséquence être intégrées à l'étude d'impact.

(14) L'Autorité environnementale recommande de :

- vérifier que les réseaux d'eau potable et de traitement des eaux usées sont suffisamment dimensionner pour répondre aux nouveaux besoins découlant du projet ou au moins de l'opération,
- détailler et démontrer la mise en œuvre de toutes mesures favorisant la sobriété des usages de la ressource en eau.

3.3. La pollution des sols et les risques technologiques

■ La pollution des sols

Le site n'est pas référencé dans les bases de données recensant les sites et sols pollués (Basol), celle des anciens sites industriels et activités de service (Basias) ainsi que dans le secteur d'information sur les sols (SIS). Toutefois, le site référencé dans la Basias le plus proche se trouve à proximité immédiate. Il s'agit d'une déchetterie de déchets non dangereux dont les ordures ménagères, en activité. Les données recueillies montrent que la qualité des sols pourrait être dégradée du fait des sites Basias identifiés à proximité, le pipeline enterré de transport d'hydrocarbures toujours en exploitation, le dépôt sauvage de fûts métalliques, les déchets laissés après l'occupation illégale du site par les gens du voyage et des impacts potentiels de fluides hydrauliques associés à l'exploitation de manèges.

Afin de lever le doute sur la présence d'éventuels polluants dans les sols, un diagnostic environnemental du milieu souterrain a été réalisé en 2020 (annexe n° 5). Ses conclusions sont les suivantes :

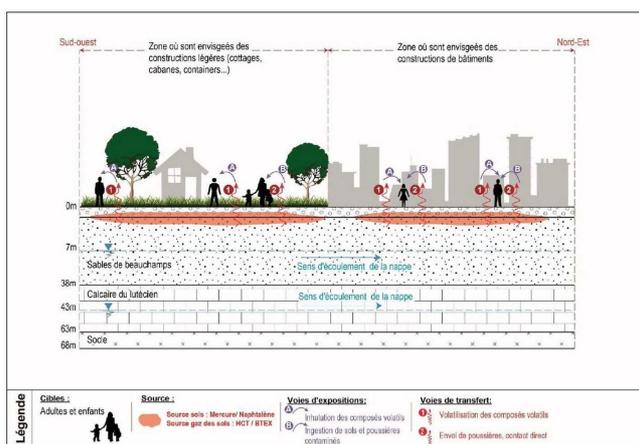


Figure 13 : Schéma conceptuel permettant de visualiser les différentes possibilités d'exposition aux pollutions au regard des activités et des usages constatés (source : étude d'impact, p. 770)

- dans les « sols » : présence d'un impact en mercure et naphtalène à l'aplomb d'un échantillon,
- dans les « gaz des sols » : présence d'impact en hydrocarbures pour sept piézaires sur quatorze, en benzène, trichloroéthylène et en tétrachloroéthylène pour deux piézaires.

À l'aplomb des zones recouvertes par des bâtiments ou par un revêtement spécifique, la seule voie d'exposition à considérer est l'inhalation de composés volatils issus du milieu souterrain.

À l'aplomb des zones non recouvertes, les voies d'exposition à considérer sont l'inhalation de composés volatils issus du milieu souterrain, l'inhalation de poussières, l'ingestion de sols et poussières contenant des polluants et l'ingestion de végétaux cultivés sur site (voir figure 14).

Le dossier indique que le site en l'état est compatible avec le projet envisagé, sous réserve du respect des recommandations détaillées ci-dessous :

- « de valider, par des investigations complémentaires que les zones de sols présentant un impact présentent bien un caractère ponctuel ;
- de réaliser une nouvelle campagne de gaz du sol sur les 14 piézaires implantés ;
- de réaliser une évaluation quantitative des risques sanitaires (EQRS) une fois que le projet aura été défini afin de vérifier la nécessité ou non de mettre en œuvre des dispositions constructives simples (vide de construction sous les structures légères par exemple) ;
- d'assurer une traçabilité des matériaux en cas d'excavation et d'élimination en filières extérieures par un bureau d'étude certifié, notamment au droit la zone où sont envisagées des constructions de bâtiment » (p. 311).

L'Autorité environnementale remarque que l'étude d'impact renvoie à la réalisation d'études complémentaires. Par conséquent, en l'état, aucune mesure de gestion de la pollution n'est évoquée, ce qui ne permet pas de conclure à la compatibilité du site avec les usages projetés.

(15) L'Autorité environnementale recommande de :

- conditionner l'implantation de nouveaux usages résidentiels ou d'établissements recevant du public aux résultats des diagnostics complémentaires et définir des mesures de gestion de la pollution,
- confirmer la compatibilité du sol avec les usages prévus, en s'appuyant sur la réalisation d'une analyse des risques résiduels (ARR) et sur une évaluation quantitative des risques sanitaires (EQRS),
- prévoir la réalisation de mesures de suivi post-travaux pour s'assurer de l'absence de pollution résiduelle et définir des mesures correctives à mettre en œuvre le cas échéant.

(16) L'Autorité environnementale recommande à l'autorité décisionnaire compétente pour accorder le permis de construire d'assujettir la délivrance de l'autorisation de l'opération à la réalisation d'une analyse des risques résiduels, d'une évaluation quantitative des risques sanitaires et de la définition de mesures de suivi en phase d'exploitation afin de garantir l'absence d'impact sanitaire du projet sur la santé humaine.

■ Les risques technologiques

Le site d'étude est concerné par une zone de servitudes liées aux pipe-lines¹² Trapil (transport pétrolier par pipe-line). Il a été identifié la présence de trois canalisations souterraines d'hydrocarbures aux abords nord du site.

Le dossier indique qu'une réunion s'est tenue le 6 juin 2023 avec l'entreprise française Trapil. Elle a permis de vérifier la compatibilité du projet avec la servitude liée aux pipe-lines. Le projet respectera les préconisations des servitudes d'utilité publique s'appliquant à la zone. Les occupants du site seront informés des mesures de protection à prendre en cas d'accidents liés aux canalisations d'hydrocarbures.

3.4. Les déplacements motorisés aux abords du site et les nuisances associées

Le projet est situé en bordure d'un environnement périurbain et rural. Les voiries situées à proximité du périmètre d'étude (avenue des Navigateurs, cours des Merveilles) sont des voiries structurantes permettant d'as-

¹² Canalisation servant au transport, sur de longues distances, de fluides et de produits fluidifiés.

surer un trafic de transit entre l'autoroute A15 et les communes à proximité. Les profils sont donc très routiers sans aménagements cyclables ni piétons et avec des vitesses autorisées élevées (80 km/h).

■ Les modes alternatifs aux véhicules individuels

Le projet se trouve à proximité de la ville de Cergy, de ses arrêts de transport et du réseau de bus de l'agglomération de Cergy Pontoise mais l'arrêt de bus le plus proche du site se trouve à environ 650 m, soit huit minutes à pied. Quant au pôle d'échanges multimodal incluant la gare du RER A (Cergy le Haut), il se trouve à un quart d'heure à pied.

Néanmoins, l'accessibilité du site en modes actifs se heurte à un manque d'aménagements à proximité immédiate du projet : absence de voies cyclables, de trottoirs et de traversées piétonnes au niveau de l'avenue des Navigateurs, du cours des Merveilles et du giratoire entre ces deux voies.

(17) L'Autorité environnementale recommande de prévoir des aménagements piétons et cyclables permettant de rejoindre confortablement et en sécurité les arrêts de transports collectifs à proximité (bus et gare du RER A).

■ Les déplacements motorisés aux abords du site

Une étude de trafic a été réalisée (annexe n° 7) qui a permis de définir les flux journaliers des axes routiers situés aux abords du site d'étude du projet d'ensemble. L'essentiel des flux se concentre sur l'avenue des Navigateurs qui accueille environ 19 000 véhicules par jour (véh/j) dans les deux sens pour sa partie est et environ 13 000 véh/j pour sa partie ouest. De fortes logiques pendulaires sont présentes sur cet axe : on observe des flux plus importants le matin en direction de l'autoroute et le phénomène inverse le soir. L'étude indique que, malgré ces flux importants, « *il n'existe pas de dysfonctionnements majeurs sur cet axe de communication structurant et le giratoire existant permet de supporter les flux* » (p. 145). Le cours des Merveilles est la deuxième voirie la plus chargée du territoire d'étude. Elle permet de faire la liaison entre l'avenue des Navigateurs et le quartier de Cergy le Haut. Les volumes observés sont néanmoins modérés et représentent environ 9 000 véh/j dans les deux sens.

Le dossier indique, qu'à l'état de projet, 682 visiteurs ainsi que 60 employés sont attendus sur le site du fait de la seule phase 1, l'ensemble des incidences du projet n'étant pas évaluées, lors d'un jour ouvré hors vacances scolaires, ce qui générera près de six cents mouvements routiers (cette évaluation est fondée sur les parts modales de la commune de Courdimanche, pour les employés, avec une hypothèse de 10 % de baisse des transports en commun au profit de la voiture pour les visiteurs, un ratio d'occupation des véhicules de 1,43 personnes/véhicule léger, deux mouvements par jour pour les visiteurs et les employés, etc).

L'Autorité environnementale indique cependant que l'impact des déplacements motorisés sur ce réseau doit pouvoir être évalué dans le contexte général d'évolution des déplacements dans le secteur, en et hors période scolaire. Il conviendra d'apprécier les effets cumulés de l'opération et de l'ensemble de l'aménagement du projet d'ensemble compte tenu des aménagements du lot 2 et des deux Zac à proximité (la Zac du Moulin à vent et la Zac Sainte-Apolline).

(18) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact par une étude des incidences sur les déplacements à l'échelle du projet d'ensemble et les effets cumulés avec la Zac du Moulin à vent et la Zac Sainte-Apolline pendant les périodes scolaires et en dehors de ces périodes, au titre de l'analyse des effets cumulés.

Les transports routiers représentent près de 45,6 % des émissions de gaz à effet de serre à Courdimanche (Énergif 2019) et l'usage de l'automobile constitue un enjeu sanitaire majeur du fait des pollutions atmosphériques et sonores qu'il engendre. L'enjeu est donc fort et appelle la mise en œuvre d'actions ambitieuses pour favoriser les modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle, en particulier les modes actifs. L'ana-

lyse des mobilités en lien avec les modes alternatifs à la voiture précise les besoins des abords du site en la matière. Ainsi, la stratégie de report modal repose sur la demande du maître d'ouvrage à la mairie de créer :

- un arrêt de bus permettant de raccorder la ligne 29 au projet, l'arrêt de bus est prévu devant la parcelle du projet à l'entrée du site,
- une continuité piétonne le long du cours des Merveilles permettant de relier le site du projet à la commune de Cergy, cette continuité sera équipée d'un éclairage et de plusieurs passages piétons au niveau du giratoire entre l'avenue des Navigateurs et le cours des Merveilles,
- une piste cyclable le long du cours des Merveilles permettant de rejoindre le circuit cyclable dit des « trois gares ».

L'Autorité environnementale indique que la temporalité de la réalisation des projets en lien avec les modes actifs n'est pas mentionnée dans le dossier. Le développement du projet pourrait ne pas correspondre avec les échéances de réalisation de la voie cyclable et piétonne, ainsi que la création de l'arrêt de bus, ce qui favorisera l'usage quasi exclusif de la voiture pendant une période indéterminée. De plus, la réalisation de ces aménagements dépend de la commune. Le dossier n'apporte donc pas de garantie de leur réalisation.

(19) L'Autorité environnementale recommande de :

- préciser dans le dossier la temporalité de la réalisation des projets en lien avec les modes actifs de déplacements (piste cyclable, continuité piétonne, création de l'arrêt de bus) ;
- apporter une garantie de la commune concernant la réalisation de ces aménagements ainsi que leur capacité effective à faciliter et sécuriser les déplacements à pied et à vélos entre le projet et le quartier de Cergy le Haut (dont la gare du RER), notamment le réaménagement du giratoire et du cours des Merveilles.

Concernant les mobilités à l'intérieur du site, seule la voie desservant la place centrale depuis l'entrée du site recevra un trafic de véhicules légers avec un parking arrêt minute. La grande partie des véhicules automobiles s'arrêteront donc sur le parking de 300 places prévues à l'entrée du projet. Les voies internes desservant les différents bâtiments sont structurellement adaptées au trafic de véhicules motorisés (véhicules de secours, véhicules de livraisons) mais elles seront essentiellement utilisées par des véhicules de type « Golfette », spécifiques au futur site. De plus, un local vélo sera installé en entrée de site. Le dimensionnement du parking et du local vélo n'est pas justifié au regard de la fréquentation du site et des objectifs de réduction de l'usage de la voiture personnelle.

(20) L'Autorité environnementale recommande de justifier le dimensionnement du parking et du local vélo au regard de la fréquentation du site et des objectifs de réduction de l'usage de la voiture personnelle et

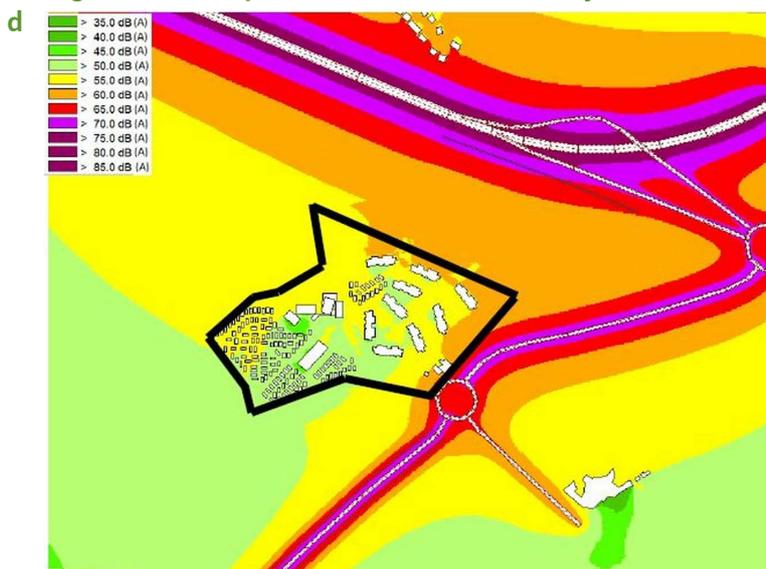


Figure 14 : Modélisation des niveaux de bruit sur la zone du projet (Lden) (source : p. 326 étude d'impact)

'incitation à l'usage des mobilités actives.

- Les nuisances associées aux déplacements motorisés (nuisances sonores et pollutions atmosphériques)

L'opération d'aménagement contribuera indirectement à la pollution sonore et atmosphérique liée au trafic routier en raison de l'augmentation des besoins en circulation, induits par les usagers supplémentaires en l'absence de mesures suffisantes pour permettre une bonne desserte du site en modes actifs. Une étude acoustique a été réalisée (Annexe n°8). Elle indique que

l'augmentation du niveau sonore dû au projet est inférieure à 2 dB (A). Cette augmentation n'est pas significative au sens du code de l'environnement R.571-44 à 52 et de l'arrêté du 5 mai 1995 relatifs aux bruits des infrastructures terrestres.

Néanmoins, d'après les cartes stratégiques de bruit (Bruitparif), la zone d'étude est relativement bruyante le long de l'Avenue des Navigateurs (catégorie 3 au classement sonore département des infrastructures de transports terrestres) et sur la partie nord du site (du fait de l'autoroute A15, classée en catégorie 1), et relativement calme sur la partie sud-ouest.

Le projet sera exposé à des niveaux sonores Lden variant entre 42 et 68 dB(A). Selon la modélisation, les façades orientées vers l'autoroute ou vers l'avenue des Navigateurs seront exposées à des niveaux variant entre 50 et 60 dB(A), celles orientées vers le sud seront exposées à des niveaux de bruit variant entre 45 dB(A) et 55 dB(A), correspondant à des zones calmes.

L'étude acoustique indique que globalement, à 1,5 m de hauteur au cœur de l'opération et dans la zone sud, les niveaux respectent les valeurs de référence définies par l'Organisation mondiale de la santé (OMS), qui constitue la référence documentée et dont le dépassement est associé à des effets néfastes pour la santé ; ces valeurs sont, pour le trafic routier, de 53 dB Lden en journée et 45 dBnight la nuit. La partie nord et est, et les façades des résidences mixtes dépassent les valeurs de référence définies par l'OMS en raison de la présence de l'autoroute et de l'avenue des Navigateurs.



Figure 15 : Modélisation des récepteurs en façade des bâtiments du projet en comparaison aux valeurs retenues par l'OMS (source : p. 1661 étude d'impact)

Le projet intègre des mesures de réduction : isolement des façades, au moins une façade calme pour les résidences mixtes, hébergements/chambres d'hôtel à double exposition ou hébergements traversants, pièces de sommeil de préférence situées coté opposée à la source de bruit.

L'Autorité environnementale constate que certaines façades en cœur d'îlot, et notamment leurs étages supérieurs, sont exposées à des niveaux de bruit supérieurs

aux valeurs de référence retenues par l'OMS. Dans ce cadre, il est donc nécessaire de renforcer les mesures ERC. De plus, aucune mesure de réduction n'est proposée concernant les cottages en zone de dépassement des valeurs de référence définies par l'OMS.

(21) L'Autorité environnementale recommande de renforcer la séquence éviter-réduire-compenser en matière de bruit pour l'ensemble des cottages et des résidences mixtes en se référant aux valeurs limites de l'Organisation mondiale de la santé.

Concernant la qualité de l'air, une campagne de mesure sur site a été réalisée du 14 juin au 28 juin 2022, avec des mesures de concentration de dioxyde d'azote (NO₂) (polluant représentatif de la pollution atmosphérique liée à la circulation routière) relevée sur neuf points. Les résultats de la campagne de mesure montrent des concentrations en NO₂ comprises entre 6 et 25 µg/m³ environ, en dessous du seuil réglementaire de 40 µg/m³.

Les points de mesure situés au cœur du projet sont inférieurs à la valeur de l'OMS au-delà de laquelle des effets néfastes pour la santé sont avérés (10 µg/m³). Les concentrations les plus élevées se situent à proximité

des axes routiers, les niveaux décroissent avec la distance à la voirie. Mais cette campagne de mesures ne s'est pas attachée à mesurer les autres polluants, en particulier les particules fines et le dioxyde de soufre (SO₂).

(22) L'Autorité environnementale recommande de compléter la campagne de mesure de la qualité de l'air par la mesure d'autres polluants tels que les particules fines et le dioxyde de soufre.

Selon l'étude Air et santé (Annexe n° 6), l'analyse des émissions de polluants atmosphériques par le trafic de la zone d'étude montre que la mise en service du projet tendrait à augmenter les émissions de polluants atmosphériques et de gaz à effet de serre d'environ 1 % par rapport à un scénario au fil de l'eau sans projet. L'effet de l'opération peut être qualifié de modéré voire de négligeable sur la qualité de l'air, selon les conditions d'études retenues.

Dans la zone, les usagers du site les plus exposés seront localisés à l'est du projet. Les concentrations des principaux traceurs de la pollution urbaine (particules fines PM₁₀ et NO₂) respectent les valeurs limites réglementaires mais sont supérieures aux valeurs de référence définies par l'OMS. La qualité de l'air est finalement représentative de la qualité de l'air du fond urbain en périphérie d'Île-de-France.

La principale mesure de réduction proposée est l'incitation aux modes actifs. Il n'est pas envisagé de mesures de réduction portant notamment sur la configuration et la localisation des bâtiments.

(23) L'Autorité environnementale recommande de :

- compléter les mesures de réduction envisagées pour limiter l'exposition des futurs habitants du site aux polluants atmosphériques par des mesures de portée plus directe portant sur la configuration, la localisation et l'orientation du bâti ;
- évaluer, le cas échéant, les effets des mesures de réduction de l'exposition des populations à une qualité de l'air dégradée par référence aux valeurs guides de l'OMS.

3.5. Les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre

La densification de la parcelle va induire de nouveaux besoins énergétiques, ainsi que des émissions de gaz à effet de serre (GES) du fait du développement de nouveaux usages (construction et exploitation des logements, mobilités liées aux activités du site, entretien des espaces extérieurs et paysagers, etc.).

Les besoins énergétiques du projet ont été déterminés pour être conformes avec la RE 2020. Selon les hypothèses fournies sur l'ensemble du projet, l'évaluation des besoins énergétiques est la suivante : 524 MWh/an pour le chauffage, 551 MWh/an pour l'eau chaude sanitaire (ECS), 203 MWh/an pour le froid et 299 MWh/an pour l'électricité. Une analyse du potentiel de production d'énergie à partir de ressources renouvelables (EnR) du site a permis d'identifier trois scénarios d'approvisionnement énergétique permettant de répondre aux besoins thermiques (annexe n°9) du projet :

- scénario « conventionnel » : couverture des besoins de chaud et de froid à partir de pompes à chaleur aérothermiques réversibles pour les cottages et les bâtiments (ECLA, Padel Club et Tiers-Lieu) et non réversibles pour les résidences mixtes ;
- scénario « EnR 1 » : mise en place de la géothermie (sur sonde ou sur nappe) pour la couverture de 70 % des besoins en chauffage et d'ECS et de 81 % des besoins en froid de la zone 1 (ensemble des bâtiments hors cottages) du site et scénario « conventionnel » pour la zone correspondant aux cottages ;
- scénario « EnR 2 » : déploiement d'une solution Biomasse pour couvrir 80 % des besoins en chauffage et d'ECS de la zone 1 du site et scénario « conventionnel » pour la zone correspondant aux cottages.

En parallèle de ces trois scénarios, ciblés sur la stratégie énergétique pour couvrir les besoins thermiques, l'énergie photovoltaïque est identifiée comme pertinente pour couvrir partiellement les besoins en énergie électrique des bâtiments. L'étude conclut que le scénario « EnR 1 » est le moins émetteur de GES et de particules fines.

Le dossier indique que « le chauffage prévu sur l'ensemble du site est de type électrique individuel. D'autres solutions ont été envisagées, mais non retenues du fait de contraintes techniques et environnementales » (p. 333). Le scénario retenu est donc le scénario conventionnel avec un approvisionnement en électricité pour les installations (raccordement au réseau national Français). L'Autorité environnementale indique que des engagements plus fermes sur les questions énergétiques à l'échelle du projet auraient dû être pris, notamment au regard des objectifs du PCAET de Cergy-Pontoise, tout en limitant leurs incidences environnementales négatives notamment sur la faune et la flore (réduction de 40 % des émissions de gaz à effet de serre en 2030, réduction de 20 % de sa consommation en énergie finale d'ici 2030 et de 50 % à l'horizon 2050 et augmentation de 27 % en 2030 de la part de la consommation énergétique couverte par des énergies renouvelables).

(24) L'Autorité environnementale recommande de reconsidérer le choix retenu (scénario conventionnel) en terme d'approvisionnement et de consommation énergétiques tout en limitant les incidences négatives du nouveau scénario qui pourrait être envisagé.

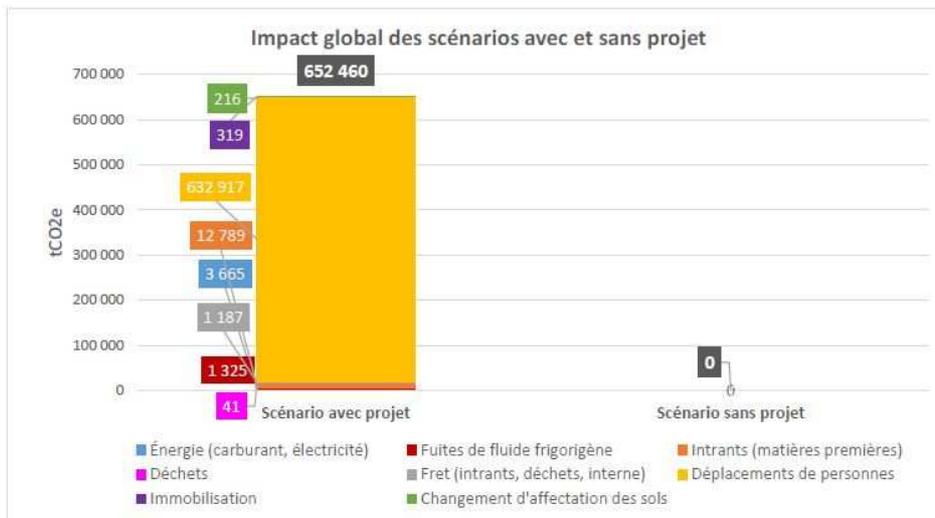


Figure 16 : Impact global des émissions de gaz à effet de serre du scénario sans et avec projet (scénario énergétique conventionnel) (source : étude d'impact, p. 1772)

L'empreinte environnementale du projet a été estimée suivant une approche de cycle de vie. Les émissions de GES induites par les démolitions, la construction, l'exploitation et la fin de vie sont estimées. L'étude conclut à des émissions maximales de 652 460 tCO₂-eq. en cinquante ans (dont 632 500 tCO₂-eq. liées à la mobilité).

Des mesures de réduction des émissions de GES liées à la mobilité seront mises en

place : favoriser les modes de déplacements alternatifs (création prévue d'une continuité piétonne et d'une piste cyclable à l'entrée du site, permettant de rejoindre les aménagements de mobilité active de l'agglomération de Cergy-Pontoise, mise en place d'un local vélo, mise à disposition sur le site d'hébergement à destination des employés permettant d'éviter les émissions de GES des déplacements domicile-travail de ces employés).

L'Autorité environnementale remarque que la création de la liaison piétonne ne relève pas de la compétence du maître d'ouvrage (mesure de réduction potentiellement réalisable) et que la réduction des émissions escomptée après la mise en place des mesures envisagées n'est pas quantifiée, ce qui ne permet pas de vérifier leur efficacité.

(25) L'Autorité environnementale recommande de clarifier les mesures de réduction qui relèvent de la compétence du maître d'ouvrage et de quantifier la réduction des émissions de gaz à effet de serre par leur mise en œuvre.

4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale

Le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

Conformément à l'[article L.122-1 du code de l'environnement](#), le présent avis de l'autorité environnementale devra faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage qui la mettra à disposition du public par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'[article L.123-2](#). Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment le maître d'ouvrage envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à la MRAe à l'adresse suivante : mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr.

L'Autorité environnementale rappelle que, conformément au IV de l'[article L. 122-1-1 du code de l'environnement](#), une fois le projet autorisé, l'autorité compétente rend publiques la décision ainsi que, si celles-ci ne sont pas déjà incluses dans la décision, les informations relatives au processus de participation du public, la synthèse des observations du public et des autres consultations, notamment de l'autorité environnementale ainsi que leur prise en compte, et les lieux où peut être consultée l'étude d'impact.

L'avis de l'Autorité environnementale est disponible sur le site internet de la Mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France.

Délibéré en séance le 3 juillet 2024

Siégeaient :

**Isabelle BACHELIER-VELLA, Ruth MARQUES,
Sabine SAINT-GERMAIN, présidente par interim, Jean SOUVIRON.**

ANNEXE

5. Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande de préciser les modalités d'association du public en amont du projet et d'indiquer comment elles ont été prises en compte dans la finalisation du projet.....13
- (2) L'Autorité environnementale recommande de présenter une étude d'impact à l'échelle de l'ensemble du projet de réhabilitation du parc d'attraction et d'en présenter le résumé non technique dans un document distinct, pour le rendre plus immédiatement accessible par le public.....13
- (3) L'Autorité environnementale recommande de : - définir les modalités de suivi des effets des mesures ERC sur l'environnement et la santé humaine, en les assortissant de valeurs initiales et de valeurs cibles, ainsi que de mesures correctives à mettre en œuvre en cas d'écart ; - compléter le dossier par les études complémentaires annoncées concernant la pollution des sols.....14
- (5) L'Autorité environnementale recommande d'étayer l'analyse de l'articulation du projet avec le schéma de cohérence territoriale de la Métropole du Grand Paris, le plan climat air énergie de Cergy-Pontoise et le PLU de la commune de Courdimanche.....16
- (6) L'Autorité environnementale recommande de : - présenter des solutions de substitution raisonnables à celle qui a été retenue pour l'opération et leur analyse comparative multicritères au regard de leurs enjeux environnementaux et sanitaires ; - expliquer en quoi les choix retenus, et notamment l'aménagement de secteurs identifiés par l'étude d'impact comme à forts enjeux, permettent de concevoir une opération de moindre impact environnemental.....16
- (7) L'Autorité environnementale recommande de préciser les solutions et les terrains prévus pour le relogement des gens du voyage, leur relogement étant une composante du projet d'ensemble.....17
- (8) L'Autorité environnementale recommande de reprendre l'analyse des fonctionnalités écologiques du site en tenant compte des enjeux relatifs à la présence d'habitats naturels à enjeux.....19
- (9) L'Autorité environnementale recommande de : - compléter le diagnostic sur l'identification de zones humides en réalisant les essais pédologiques au cours d'une période permettant une bonne appréciation de l'hydromorphie des sols, - définir des mesures d'évitement, de réduction et, à défaut, de compensation adaptées, permettant de limiter les impacts de l'opération sur la zone humide de 450 m² présente aux abords du lot 1.....20

- (10) L'Autorité environnementale recommande : - d'analyser les incidences susceptibles d'être occasionnées par le projet en général et l'opération en particulier sur les continuités écologiques, en tenant compte des usages projetés sur le site et notamment de sa fréquentation humaine ; - de définir des mesures d'évitement, de réduction et, à défaut, de compensation adaptées, en reconsidérant l'implantation de constructions et la réalisation d'aménagements dans les secteurs pourtant identifiés comme présentant de forts enjeux écologiques (boisements rudéraux, anciens bâtiments du parc Mirapolis).. 21
- (11) L'Autorité environnementale recommande de mieux justifier les incidences résiduelles de l'opération et du projet sur l'environnement.....21
- (12) L'Autorité environnementale recommande de reconsidérer les mesures compensatoires sur la base d'un argumentaire robuste et s'appuyant sur l'approche standardisée de la compensation écologique en vue de démontrer l'absence de perte nette de biodiversité.....21
- (13) L'Autorité environnementale recommande de : - reconsidérer le périmètre du projet en prenant en compte les ouvrages de gestion des eaux pluviales et les caractéristiques de l'aménagement du projet d'ensemble afin de déterminer une gestion des eaux pluviales cohérente sur l'ensemble de la parcelle ; - préciser les risques liés à la rupture du barrage ainsi qu'à la défaillance des différents ouvrages et indiquer les mesures envisagées pour y faire face.....22
- (14) L'Autorité environnementale recommande de : - vérifier que les réseaux d'eau potable et de traitement des eaux usées sont suffisamment dimensionner pour répondre aux nouveaux besoins découlant du projet ou au moins de l'opération, - détailler et démontrer la mise en œuvre de toutes mesures favorisant la sobriété des usages de la ressource en eau.....23
- (15) L'Autorité environnementale recommande de : - conditionner l'implantation de nouveaux usages résidentiels ou d'établissements recevant du public aux résultats des diagnostics complémentaires et définir des mesures de gestion de la pollution, - confirmer la compatibilité du sol avec les usages prévus, en s'appuyant sur la réalisation d'une analyse des risques résiduels (ARR) et sur une évaluation quantitative des risques sanitaires (EQRS), - prévoir la réalisation de mesures de suivi post-travaux pour s'assurer de l'absence de pollution résiduelle et définir des mesures correctives à mettre en œuvre le cas échéant.....24
- (16) L'Autorité environnementale recommande à l'autorité décisionnaire compétente pour accorder le permis de construire d'assujettir la délivrance de l'autorisation de l'opération à la réalisation d'une analyse des risques résiduels, d'une évaluation quantitative des risques sanitaires et de la définition de mesures de suivi en phase d'exploitation afin de garantir l'absence d'impact sanitaire du projet sur la santé humaine.....24

- (17) L'Autorité environnementale recommande de prévoir des aménagements piétons et cyclables permettant de rejoindre confortablement et en sécurité les arrêts de transports collectifs à proximité (bus et gare du RER A).....25
- (18) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact par une étude des incidences sur les déplacements à l'échelle du projet d'ensemble et les effets cumulés avec la Zac du Moulin à vent et la Zac Sainte-Apolline pendant les périodes scolaires et en dehors de ces périodes, au titre de l'analyse des effets cumulés.....25
- (19) L'Autorité environnementale recommande de : - préciser dans le dossier la temporalité de la réalisation des projets en lien avec les modes actifs de déplacements (piste cyclable, continuité piétonne, création de l'arrêt de bus) ; - apporter une garantie de la commune concernant la réalisation de ces aménagements ainsi que leur capacité effective à faciliter et sécuriser les déplacements à pied et à vélos entre le projet et le quartier de Cergy le Haut (dont la gare du RER), notamment le réaménagement du giratoire et du cours des Merveilles.....26
- (20) L'Autorité environnementale recommande de justifier le dimensionnement du parking et du local vélo au regard de la fréquentation du site et des objectifs de réduction de l'usage de la voiture personnelle et d'incitation à l'usage des mobilités actives.....26
- (21) L'Autorité environnementale recommande de renforcer la séquence éviter-réduire-compenser en matière de bruit pour l'ensemble des cottages et des résidences mixtes en se référant aux valeurs limites de l'Organisation mondiale de la santé.....27
- (22) L'Autorité environnementale recommande de compléter la campagne de mesure de la qualité de l'air par la mesure d'autres polluants tels que les particules fines et le dioxyde de soufre.....28
- (23) L'Autorité environnementale recommande de : - compléter les mesures de réduction envisagées pour limiter l'exposition des futurs habitants du site aux polluants atmosphériques par des mesures de portée plus directe portant sur la configuration, la localisation et l'orientation du bâti ; - évaluer, le cas échéant, les effets des mesures de réduction de l'exposition des populations à une qualité de l'air dégradée par référence aux valeurs guides de l'OMS.....28
- (24) L'Autorité environnementale recommande de reconsidérer le choix retenu (scénario conventionnel) en terme d'approvisionnement et de consommation énergétiques tout en limitant les incidences négatives du nouveau scénario qui pourrait être envisagé.29
- (25) L'Autorité environnementale recommande de clarifier les mesures de réduction qui relèvent de la compétence du maître d'ouvrage et de quantifier la réduction des émissions de gaz à effet de serre permise par leur mise en œuvre.....29